

(仮称) 川崎中瀬共同住宅計画に係る条例環境影響評価審査
書の公告について (お知らせ)

標記指定開発行為について、川崎市環境影響評価に関する条例 (平成
1 1 年川崎市条例第 4 8 号) 第 2 5 条の規定に基づき条例環境影響評価
審査書を公告いたしましたのでお知らせいたします。

1 指定開発行為者

東京都千代田区麹町三丁目 3 番地
株式会社丸増
代表取締役 澤柳 明

東京都大田区西蒲田八丁目 2 3 番 1 号
株式会社アゼル
代表取締役社長 大久保 孝一

東京都豊島区東池袋一丁目 3 3 番 8 号 ダイヤ池袋ビル
ニチモ株式会社
取締役社長 辻 征二

三重県津市丸之内 9 番 1 8 号
三交不動産株式会社
取締役社長 柳生 利勝

2 指定開発行為の名称及び所在地

(仮称) 川崎中瀬共同住宅計画
川崎市川崎区中瀬三丁目 2 0 - 1

3 条例環境影響評価審査書公告年月日

平成 1 7 年 4 月 2 7 日 (水)

4 問い合わせ先

株式会社長谷工コーポレーション 開発推進部
東京都港区芝二丁目3番1号
電話 03 - 5765 - 0571

(環境局環境評価室 担当)
電話 044 - 200 - 2156

(仮称)川崎中瀬共同住宅計画 に係る条例環境影響評価審査書 (概要)

平成17年4月

はじめに

(仮称)川崎中瀬共同住宅計画(以下「指定開発行為」という。)は、株式会社丸増、株式会社アゼル、ニチモ株式会社及び三交不動産株式会社(以下「指定開発行為者」という。)が、川崎区中瀬三丁目20-1の工場跡地、約1.3haの区域において、高規格堤防整備後の土地に地上15階建ての分譲共同住宅(計画戸数319戸、計画人口957人)を建設するものである。

指定開発行為者は、川崎市環境影響評価に関する条例(以下「条例」という。)に基づき、平成17年2月4日に指定開発行為実施届及び条例環境影響評価準備書(以下「条例準備書」という。)を提出した。

川崎市は、この提出を受けて条例準備書を公告、縦覧したが、市民等

からの意見書の提出はなかった。

本審査書は、条例準備書の内容を総合的に審査し、作成したものである。

1 指定開発行為の概要

(1) 指定開発行為者

名 称：株式会社 丸増

代表者：代表取締役 澤柳 明

住 所：東京都千代田区麹町三丁目3番地

名 称：株式会社 アゼル

代表者：代表取締役社長 大久保 孝一

住 所：東京都大田区西蒲田八丁目23番1号

名 称：ニチモ 株式会社

代表者：取締役社長 辻 征二

住 所：東京都豊島区東池袋1丁目33番8号ダイヤ池袋ビル

名 称：三交不動産 株式会社

代表者：取締役社長 柳生 利勝

住 所：三重県津市丸之内9番18号

(2) 指定開発行為の名称及び種類

名 称：(仮称)川崎中瀬共同住宅計画

種 類：住宅団地の新設(第3種行為)

(川崎市環境影響評価に関する条例施行規則別表第1の4の項に該当)

(3) 指定開発行為を実施する区域

位 置：川崎市川崎区中瀬三丁目20-1

区域面積：12,563.98 m²

用途地域：工業地域

(4) 計画の概要

ア 目的：共同住宅の建設

イ 土地利用計画

住宅棟	2,490.34 m ² (19.8%)
駐車場棟	2,574.28 m ² (20.5%)
歩行者通路・広場	1,842.48 m ² (14.7%)
緑化地	3,166.00 m ² (25.2%)
専用庭	365.83 m ² (2.9%)
車路、バイク・駐輪場	1,714.49 m ² (13.6%)
ごみ集積所ほか	410.56 m ² (3.3%)

ウ 建築計画等

		住宅棟	駐車場棟	電気室等
建物構造		鉄筋コンクリート造	鉄骨造	鉄筋コンクリート造
規模	階数	地下1階 地上15階	地上2階	地上1階
	高さ	44.65m	8.2m	6.5m
	建築面積	2,434.06 m ²	2,500.00 m ²	1,005.00 m ²
	延床面積	25,934.09 m ²	4,930.50 m ²	1,005.00 m ²
	容積率対象面積	25,123.00 m ²		
	建ぺい率	47.27%		
	容積率	199.96%		
	計画戸数	319戸		
	計画人口	957人		
	駐車場台数	322台		
	駐輪場台数	638台		
	バイク置場	20台		
緑被率	25.2%			

2 審査結果及び内容

(1) 全般的事項

本指定開発行為は、共同住宅の建設事業であり、工事中における大気質、騒音、振動、交通安全対策や供用時の風害対策等、周辺の住宅等に対する生活環境上の配慮が求められることから、条例準備書に記載した環境保全のための措置等に加え、本審査結果の内容を確実に遵守すること。

また、計画地周辺では複数の開発計画が進行中であることから、これら事業者と協議のうえ、環境影響に係る低減策等の調整を図ること。

さらに、工事着手前に周辺住民等に対する工事説明等を行い、環境影響に係る低減策や関係住民の問い合わせ窓口等について、周知を図ること。

(2) 個別事項

ア 大気質

建設機械の稼働に伴う大気質の長期将来濃度の最大値は、二酸化窒素（日平均値の年間 98% 値）が 0.055ppm で、環境基準（0.04～0.06 ppm のゾーン内かそれ以下）を満足し、浮遊粒子状物質（日平均値の 2% 除外値）が 0.082mg/m³ で、環境基準（0.10mg/m³ 以下）を満足すると予測している。

また、建設機械のピーク稼働時における短期将来濃度（1 時間値）の最大値は、二酸化窒素が 0.199ppm で、中央公害対策審議会答申による短期曝露の指針値（0.1～0.2ppm）を満足し、浮遊粒子状物質が 0.197mg/m³ で、環境基準（0.20mg/m³ 以下）を満足すると予測している。

一方、工事用車両の走行に伴う道路沿道への長期付加濃度（年平均値）の最大値は、二酸化窒素が 0.000039ppm（付加率 0.09%）、浮遊粒子状物質が 0.000022mg/m³（付加率 0.06%）と予測し、短期付加濃度（1 時間値）の最大値は、二酸化窒素が

0.00094ppm（付加率 2.1%）、浮遊粒子状物質が 0.00054mg/m³（付加率 1.4%）と予測している。

これらに対し、工事に際しては、排出ガス対策型建設機械の使用や過度な車両の集中抑制等の環境保全のための措置を講ずることから、計画地周辺及び沿道の大気質への影響は少ないとしている。

しかしながら、建設機械のピーク稼働時における短期将来濃度は、二酸化窒素及び浮遊粒子状物質とも、短期曝露の指針値または環境基準の上限値に近いことを考慮し、大気汚染物質の排出量をさらに低減するため、考えられる種々の方策を組み合わせるなど、低減対策を徹底すること。

イ 緑

(ア) 緑の質

本計画の植栽予定樹種は、計画地の環境特性に適合しているものを選定するとともに、植栽土壌の整備を行うことから、緑の適切な回復育成が図れるとしている。

しかしながら、本計画地の植栽は、風害に対する防風効果のある配植が必要であることから、葉張りのある良好な常緑高木の選定、適切な植栽位置等について検討するとともに、植栽の時期、養生等について十分配慮すること。

(イ) 緑の量

本計画における緑被率は 25.2%で、地区別環境保全水準（25.0%）を上回り、緑の構成においては、高中低木を組み合わせる植栽を行うなどの環境保全のための措置を講ずることから、適切な緑の量が回復育成されるとしている。この評価は概ね妥当であるが、新たに植栽する樹木等については、適正な管理、育成に努めること。

(ウ) 植栽土壌

本計画地の現況土壌は、植栽地として不適當であるが、高規格堤防工事による盛土が植栽基盤となるので、その土質等を十分把握し、適切な対応を図るとともに、植付けに際しては良質土壌による客土等を行うなどの環境保全のための措置を講ずることから、緑の回復育成に係る適正な土壌の回復が図れるとしている。

しかしながら、土壌整備の実施にあたっては、樹木の育成を支える十分な土壌厚の確保について、市関係部署と協議すること。

ウ 騒音

建設機械の稼働に伴う騒音レベルの最大値は、敷地境界線において 84.7 デシベルで、環境保全目標（85 デシベル以下）を満足すると予測し、さらに、低騒音型建設機械の使用等の環境保全のための措置を講ずるとしている。

また、工事用車両の走行に伴う等価騒音レベルは、ピーク日ピーク時間において 59.6～72.1 デシベルで、環境基準（70 デシベル以下）を超えるものの、国道沿いでの等価騒音レベルは現状で環境基準を既に超えている状況にあり、工事用車両の走行に伴う増加量は 0.4～0.5 デシベルと少ないと予測している。

これに対して、過度な車両集中が生じないように配車計画に留意するなどの環境保全のための措置を講ずることから、周辺地域の生活環境の保全に著しい支障はないとしている。

しかしながら、工事用車両の走行に伴う騒音については、環境基準を超える状況下であることを考慮し、工事工程の平準化や工事用車両の集中回避等の騒音の低減策を徹底するとともに、工事工程、作業時間等について、周辺住民等への周知を図ること。

エ 振動

建設機械の稼働に伴う振動レベルの最大値は、敷地境界線において 67.5 デシベルで、環境保全目標（75 デシベル以下）を満足すると予測し、さらに、低振動型建設機械の使用等の環境保全のための措置を講ずるとしている。

また、工事用車両の走行に伴うピーク日ピーク時間の振動レベルは 47.8～51.9 デシベルで、環境保全目標（65 デシベル以下）を満足すると予測している。さらに、過度な車両集中が生じないよう配車計画に留意するなどの環境保全のための措置を講ずることから、周辺地域の生活環境の保全に著しい支障は生じないとしている。

しかしながら、計画地及び工事用車両ルートが住宅等に近接していることから、工事工程の平準化や工事用車両の集中回避等の振動の低減策を徹底するとともに、工事工程、作業時間等について、周辺住民等への周知を図ること。

オ 廃棄物

(ア) 一般廃棄物

本計画の供用時における 1 日あたりの家庭系一般廃棄物の発生量は約 1,059kg と予測し、飛散防止等の環境保持やリサイクルに配慮して、屋内に設ける一時保管施設に、普通ごみ、粗大ごみ、資源物、古紙類等の種類ごとに分別保管し、川崎市等により収集され適正に処理されることから、周辺生活環境へ支障を及ぼすことはないとしており、この評価は概ね妥当である。

(イ) 産業廃棄物

本計画の工事中に発生する産業廃棄物は、汚泥 72 m³、コンクリート塊 158 トン、その他建設残材約 800 トンと予測し、分別収集により路盤材への利用や再生品の原料への利用等、可能な限り資源の再利用や再生利用を図るとともに、それが困難な廃棄物については、「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」

に基づき許可を受けた業者に委託し、適切な処分をすることから、生活環境の保全に支障を及ぼすことはないとしている。この評価は概ね妥当であるが、具体的な再利用や再生利用の方法について、その内容を市へ報告すること。

(ウ) 建設発生土

本計画の工事に伴う建設発生土は約 14,670 m³ と予測し、このうち約 12,820 m³ は計画地内の埋戻しや盛土として活用し、その他は計画地外で再利用に努めるほか、埋立処分とするものについては、許可を得た処分地に適正に処分するとしている。さらに、搬出の際は土砂の飛散や荷崩れなどが生じないよう適切な運搬車両の使用等の環境保全のための措置を講ずることから、周辺地域の生活環境の保全に支障は生じないとしている。この評価は概ね妥当であるが、処理する建設発生土については、再利用等を含めた処理方法について、その内容を市へ報告すること。

カ 景 観

本計画実施に伴い、近傍で進められている高層住宅計画による建物と共に高層共同住宅の景観が加わり、新たな住宅市街地の景観が出現するが、計画建物の形態デザインや色彩等に関して、多摩川リバーサイド整備構想等と調整を行い、地域にふさわしいものとなるよう配慮することから、今後建設される周辺建物と共に調和のとれた新たな都市景観が創出されるとしている。この評価は概ね妥当であるが、建物のデザイン、外壁の色彩等については、市関係部署と十分協議すること。

キ 日照障害

本計画では、冬至日の地盤面レベルにおいて、計画建物の日影が周辺住宅に及ばないように計画建物の配置等に配慮していること

から、周辺の住環境に著しい影響を与えることはないとしており、この評価は概ね妥当である。

ク 電波障害

本計画に伴うテレビ受像障害に対しては、受信アンテナの改善や共同受信施設の設置等の原状回復措置を講ずる計画であり、また、原状回復措置の方法、時期、範囲等については、関係者と十分な協議を行い、必要な対策を実施することから、良好な受像画質が維持され、現状を悪化しないとしているが、障害が発生したときの問い合わせ窓口を関係住民に明らかにし、その対策については確実に実施すること。

ケ 風 害

本計画の実施に伴い、計画地の西側道路付近において、現状より強風頻度が高まる地点が生じると予測しているが、要所に防風植栽を行うことにより、風環境は現状より悪化する地点はなくなるとともに、西側住宅地付近では、概ね住宅地で一般に許容される風環境の範囲におさまることから、周辺地域の生活環境の保全に著しい支障が生じることはないとしている。

しかしながら、計画地西側では防風植栽がない場合に風環境が大きく変化すると予測している地点があることから、防風植栽については、葉張りのある高木常緑樹の適切な配置など防風効果をより高めるための措置を徹底すること。

コ コミュニティ施設

本事業の実施に伴い発生する児童・生徒数は、小学校、中学校ともに現状の施設で収容可能と予測し、計画実施に当たっては、川崎市へ入居状況等の報告を迅速に行うとしている。

集会需要については、住棟内に設ける集会施設により、また、公園等の需要については、計画地中央部に子供の遊び場を含む広

場や多摩川沿いに歩行者通路を整備することにより、それぞれ対応が可能と予測している。

これらのことから、本計画の実施に伴う人口の増加が、周辺地域の生活環境の保全に支障が生じることはないとしている。

これらの評価は概ね妥当であるが、児童、生徒数の増加については、市関係部署へ工期、入居予定状況等について早期に情報の提供を行うこと。

サ 地域交通（交通混雑、交通安全）

交通混雑については、工事中のピーク日ピーク時間において、近傍で計画中の開発計画の工事用車両が重複した場合でも、周辺道路の交通混雑度は 0.089 ~ 0.227、交差点飽和度は 0.308 ~ 0.764 と予測し、それぞれ円滑な交通量の処理が可能とされる交通混雑度 1.0、交通量の処理が可能とされる交差点飽和度 0.9 を下回ると予測している。さらに、工事に際しては、近傍工事の工程を十分把握し、工程管理と配車計画を行うなどの環境保全のための措置を講ずるとしている。

また、交通安全については、工事区域への出入口や主要な箇所に交通整理員を配備し、歩行者等の安全確保を図るなどの環境保全のための措置を講ずるとしている。

これらのことから、周辺地域の生活環境の保全に著しい支障が生じることはないとしている。

しかしながら、計画地及び工事用車両ルートが住宅等に近接していることから、交通安全対策を最優先するとともに、工事用車両の過度な集中回避等の環境保全のための措置を徹底すること。また、工事用車両ルートの周辺住民等に対し、事前に工事説明等を行い、交通安全対策等について周知を徹底すること。

(3) 環境配慮項目に関する事項

条例準備書に記載した「地球温暖化」、「酸性雨」、「資源」及び

「エネルギー」の各項目における環境配慮の措置については、その積極的な取り組みを図るとともに、具体的な実施の内容について、市へ報告すること。

3 川崎市環境影響評価に関する条例に基づく手続き経過

平成17年2月	4日	指定開発行為実施届出及び条例準備書受理
	2月16日	条例準備書公告、縦覧開始
	4月1日	縦覧終了、意見書の締切り
		縦覧者 7名、意見書の提出 なし